

Aide à la décision sur le devenir de l'ancienne école Saint-Christophe

Présentation du 26 Avril 2021





c|a.u.e

Réalisation : Hélène Mayot, *Chargé(e) de mission, référent*

Sacha Barbiery, *Vacataire, architecte*

Guillaume Sarti, *Graphiste*

Sous la responsabilité de Frédérique Bompard, *Adjointe de direction*

Format original du document : A3

SOMMAIRE

Préambule	4
Situation / contexte	6
État des lieux	8
Objectifs	11
Éléments de programme	12
Scénarios	15

Préambule

La commune d'Aouste-sur-Sye souhaite étudier la question du devenir de l'ancienne école Saint-Christophe, dont elle est propriétaire, sachant qu'une belle opportunité s'offre à elle actuellement.

La parcelle est située dans un lieu privilégié en centre bourg et comprend :

- un bâtiment répartis sur 3 niveaux,
- une petite cour intérieure avec un préau fermée côté rue,
- une terrasse et un grand jardin d'environ 700 m² sans accès direct depuis la rue.

Le bâtiment, datant de 1846, a été racheté par un particulier dans les années 80 (pour en faire un restaurant) puis par la commune en 2001. La MJC l'a occupé pendant quelques années avant de déménager dans des locaux plus adaptés situés dans la même rue.

Le bâtiment est vacant depuis 2018 et dans un état très vétuste. De nombreux travaux sont à prévoir (charpente, maçonneries, huisseries, sols, électricité, plomberie...)

Il y plusieurs années, une étude avait déjà été réalisée par le CAUE pour retrouver des usages à ce lieu.

La volonté actuelle de la commune est de lancer un projet de réhabilitation de ce bâtiment et ainsi redynamiser le quartier où se trouve déjà la MJC.

La parcelle se situe en zone Ub du PLU qui a pour vocation d'accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services ; les extensions y sont autorisées.

Les élus sont en contact avec l'association Village Vivants, SCIC Société Coopérative d'Intérêt Collectif, qui a notamment pour but de racheter et de rénover des locaux pour installer des activités à fort impact social, des lieux qui permettent aux habitants de retrouver des services de proximité et du lien social.

L'association serait intéressée pour y faire un tiers-lieu à vocation économique avec ses bureaux au 1^{er} étage. Un restaurant pourrait se trouver en rez-de-chaussée et d'autres bureaux au dernier étage.

La commune s'est déjà engagée à financer et réaliser des études préalables permettant d'analyser la faisabilité du projet : diagnostic amiante, relevé du bâtiment, étude structure.

Les élus souhaitent également confier au CAUE une mission qui permettra à la commune et à l'association de clarifier ensemble les surfaces nécessaires et les besoins et de co-construire leur programme.

Mission du CAUE

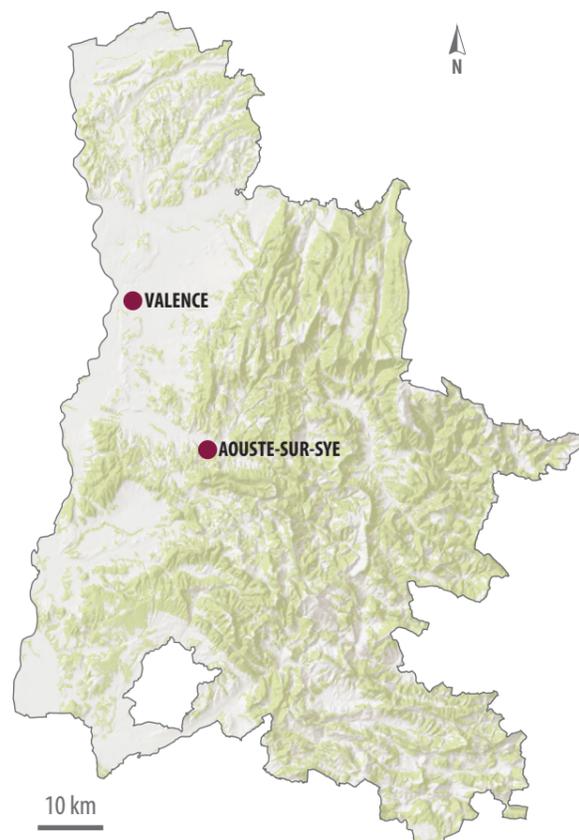
La mission du CAUE consistera à aider les élus, en lien avec l'association Villages Vivants, à préciser le programme et à en approcher les conditions de faisabilité.

Il s'agira plus précisément de :

- recueillir les attentes et les besoins auprès des élus, de l'association Villages Vivants et des partenaires que la commune souhaitera associer,
- définir les éléments de programme fonctionnel, de qualité architecturale et environnementale.

Sur cette base et à partir du relevé du bâtiment (transmis par la commune) :

- proposer différents scénarios spatialisés d'occupation du bâtiment et de ses espaces extérieurs.



Maîtrise d'ouvrage

A ce jour, c'est la commune, propriétaire du bâtiment qui pilote les études préalables et nécessaires à la programmation : diagnostic amiante, relevé métré, étude CAUE.

Un diagnostic structure complètera l'étude CAUE, une fois le pré programme établi.

Dans un second temps, plusieurs scénarios sont envisageables :

- Villages vivants pourrait devenir propriétaire et reprendre la maîtrise d'ouvrage afin de piloter les travaux et par la suite assurer ou pas, la gestion des lieux. Dans le cas où la gestion est assurée par un tiers, celui-ci devra disposer des garanties nécessaires.
- La commune pourrait également garder la maîtrise d'ouvrage.

Situation / localisation

Le bâtiment se situe dans le centre bourg sur les parcelles 594 et 596 avec une façade donnant sur une rue passante avec déjà quelques commerces et des services telle que la MJC; et de l'autre côté se trouve un grand jardin.

Il existe du stationnement à proximité.

La contrainte principale de ce bâtiment est son relatif enclavement avec un accès uniquement depuis l'avenue Chapoutat.

La mitoyenneté avec les bâtiments voisins empêche tout accès véhicule avec l'arrière de la parcelle.



Contexte réglementaire

La commune est dotée d'un PLU, approuvé en 2016.

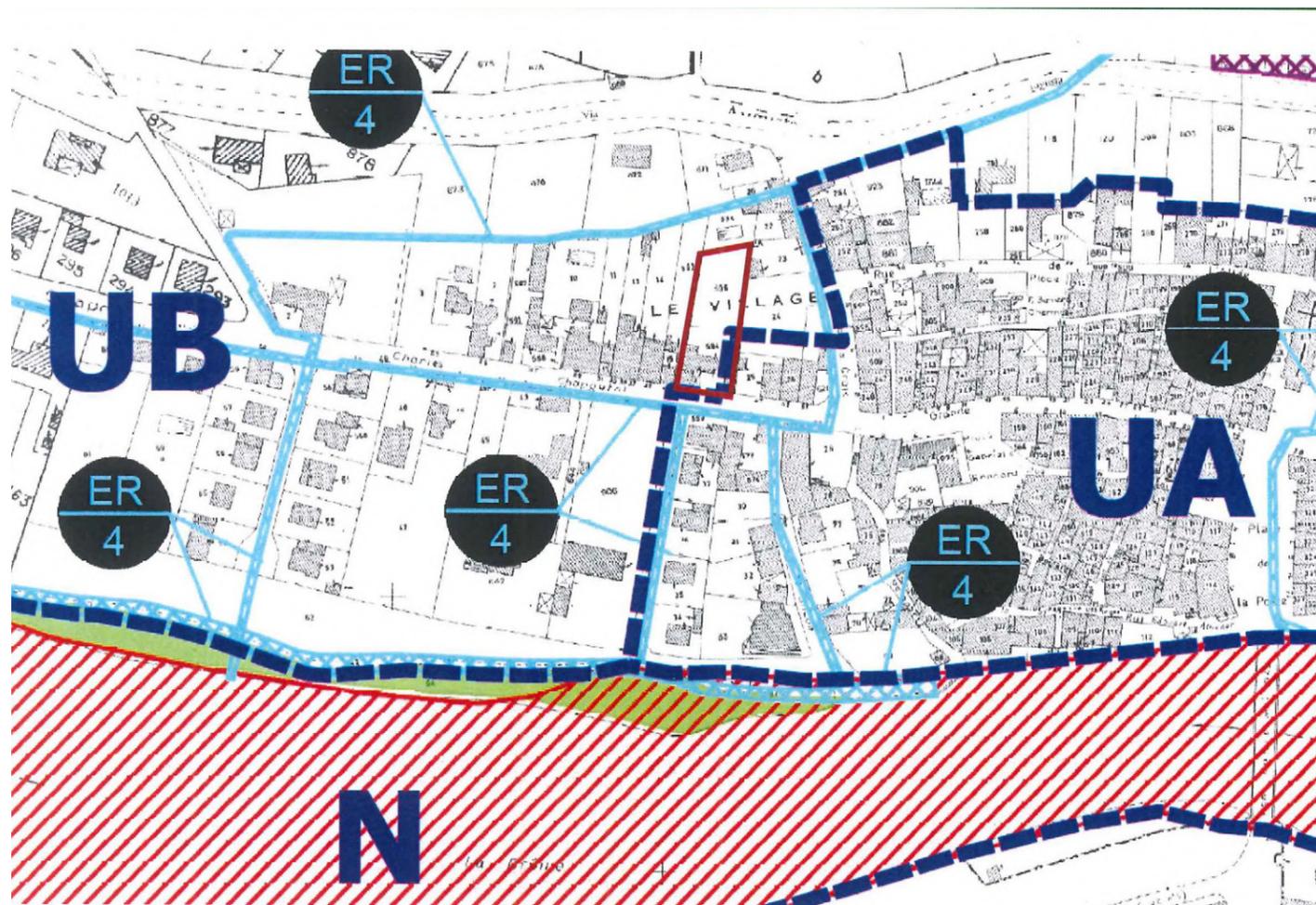
La parcelle se situe dans la zone UB qui est une zone urbaine de transition à densité élevée à moyenne à caractère principal d'habitat. Cette zone a vocation à accueillir une certaine diversité de fonctions : habitat, commerces et services.

Le PLU autorise les extensions sur cette zone à raison de 8 mètres de hauteur maxi.

L'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols sont «non réglementés».

Concernant, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé ».

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.



Concernant la question du stationnement et la réglementation :

Il n'y a pas la possibilité d'aménager du stationnement pour des véhicules sur la parcelle.

Il faut donc considérer que cette contrainte pourra être résolue par la Commune pour une activité de restaurant et/ou un commerce, avec une réflexion globale sur le stationnement dans le quartier / identification des capacités de stationnement à proximité et le fait qu'il y ait eu une antériorité d'usage des lieux (école, restaurant, MJC) / non aggravation d'une situation antérieure.

Par contre, l'idée d'accueillir de l'hôtellerie dans ce bâtiment ne pourra se concrétiser avec le règlement du PLU actuel concernant le stationnement car il est demandé 2 places de stationnement par chambre.

Contrainte réglementaire / stationnement Article UB 12

3. Nombre d'emplacements

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement qui ne peut être inférieur à :

Catégorie		Ratio applicable
Habitat	Individuel	2 places de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
	Collectif	2 places de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement 2 places par logement dans le cas d'une opération de plus de 10 logements individuels (type accolé ou autre)
Activités	Commerces, services ayant une surface de vente inférieure ou égale à 300 m ²	Aucune place de stationnement n'est requise
	Commerces, services ayant une surface de vente supérieure à 300 m ²	2 places de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m ² .
	Hôtels et assimilés	2 places de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus 0,5 place par chambre supplémentaire
	Restaurants	1 place pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Pour les deux roues motorisées (motos), il sera demandé en outre un emplacement à raison de 1m² pour 5 logements.

Pour les véhicules deux roues non motorisés (vélos)

Catégorie		Ratio applicable
Habitat		il sera créé un parking de stationnement couvert pour les deux roues comportant des arceaux de fixation de sécurité à raison d'un emplacement par logement.
Activités	Commerces, services	2 places pour 50 m ²

4. Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de transformations, d'extensions, de changements de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ;

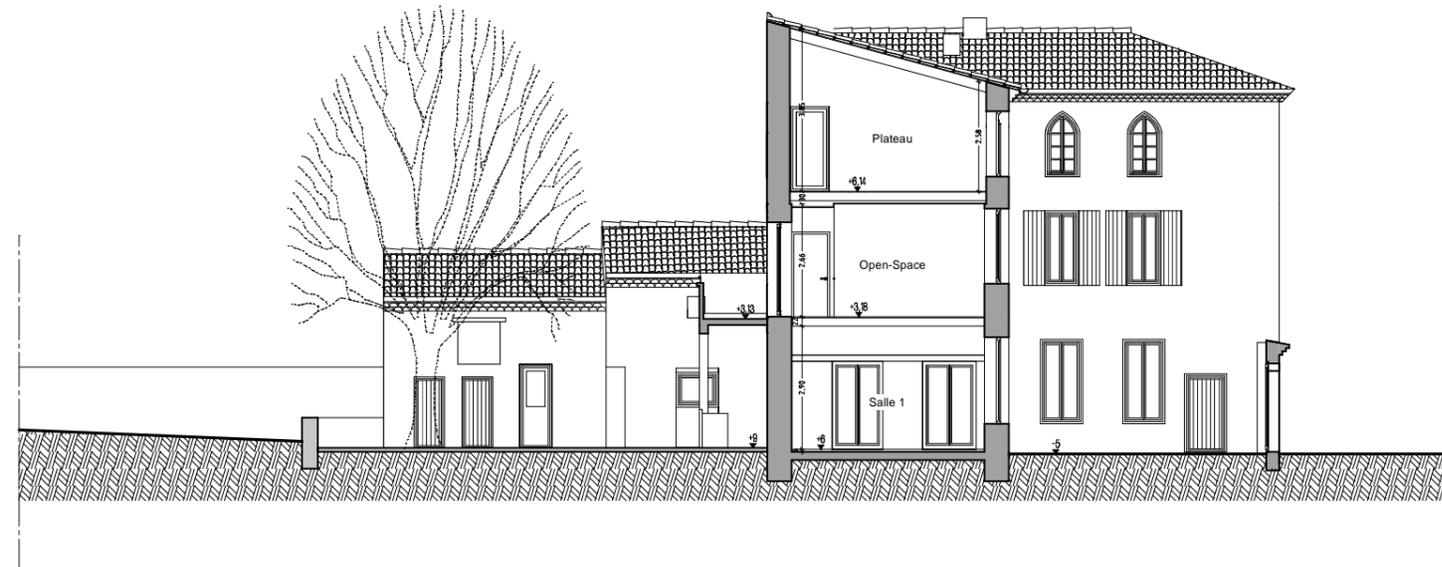
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

État des lieux

Le bâtiment, datant de 1846, a été racheté par un particulier dans les années 80 (pour en faire un restaurant) puis par la commune en 2001.

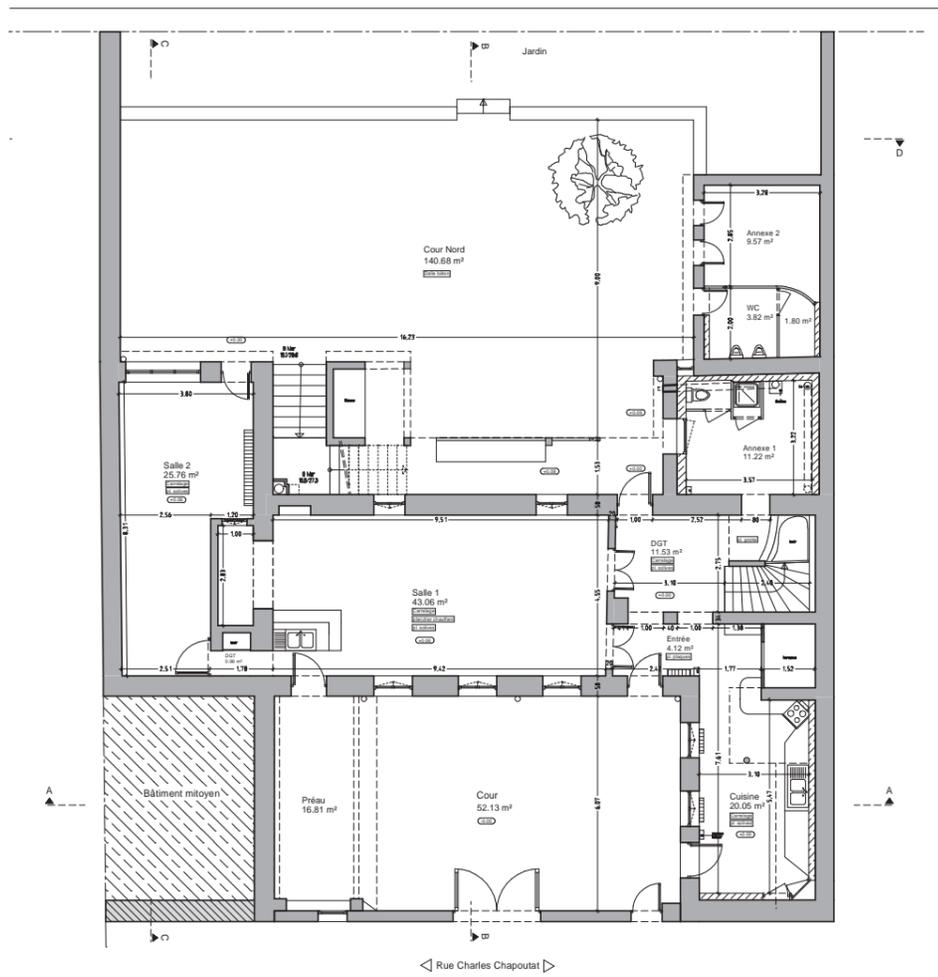
La MJC l'a occupé pendant quelques années avant de déménager en 2018 dans des locaux plus adaptés, l'ancienne caserne de pompiers, situés dans la même rue.

Le bâtiment est vacant depuis 2018 et dans un état très vétuste. De nombreux travaux sont à prévoir (charpente, maçonneries, huisseries, sols, électricité, plomberie...)

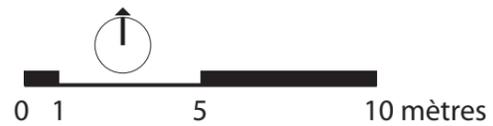




Plan du rez-de-chaussée

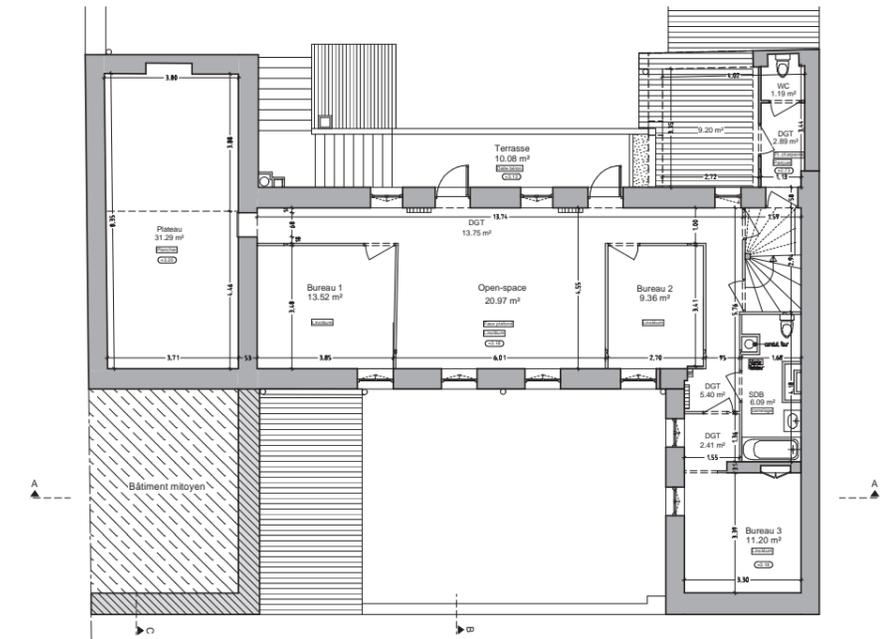


Echelle : 1/200 ème

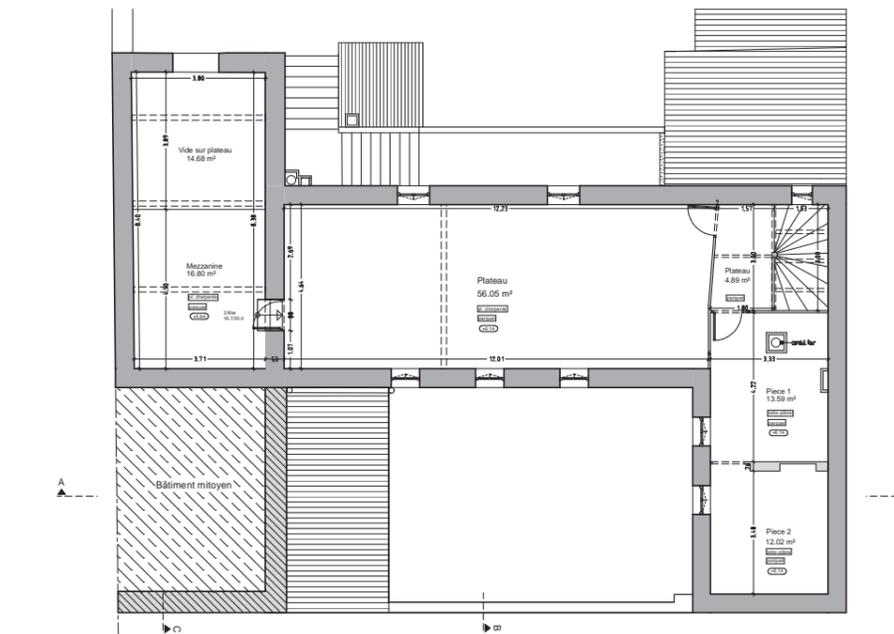


Surface totale du bâtiment sur 3 niveaux :
376 m² + les annexes

Plan R+1



Plan R+2



Objectifs

Objectifs de la commune

Différents projets ont été envisagés sans pour autant aboutir faute de faisabilité technique et financière. Plutôt que de voir le bâtiment continuer à se dégrader, la commune souhaite qu'il puisse accueillir un projet porteur de développement local, inscrit dans la **dynamique de redynamisation du centre-bourg en cours**.

Des débats ont déjà eu lieu au sein de la commune, il a été identifié le souhait de voir une activité économique dans ce bâtiments (type bureau, entreprise). Au rez-de-chaussée, la collectivité souhaiterait que l'on garde un accueil public avec une activité de commerce (type restaurant, épicerie...). Il a été identifié par la commune l'**absence de restaurant de bonne qualité ouvert le soir** à Aouste-sur-Sye. Il y a également une **carence en local commercial de grande taille en rez-de-chaussée** dans le centre-bourg.

Les quatre besoins identifiés sont : (CR commission Centre-bourg du 08 février 2021)

- **Le restaurant** : il faudrait qu'il soit ouvert le midi et le soir, et soit qualitatif (image de l'Ami Rabel). Il faudrait que la municipalité ait son mot à dire sur le choix du commerce.

- **Les bureaux** : ils répondraient à un besoin sur le territoire (c'est demandé). Par exemple, les bureaux de l'Usine Vivante sont saturés. Les bureaux peuvent faire marcher le restaurant, mais aussi dans les commerces de Aouste, ça amène de la vie dans le village.

- **Un espace commerçant** de capacité importante (> 80 m²)

- **L'hôtellerie** : Le restaurant pourrait être couplé avec une offre d'hôtellerie / gîte ou chambres d'hôtes (au lieu des bureaux); Il y a un vrai besoin d'hôtel, identifié par l'office de tourisme = ce projet n'est pas réalisable du fait du nombre de places de stationnement imposé par le PLU sur l'unité foncière pour une activité d'hôtel ou assimilé.

Dans l'optique du restaurant et des bureaux, il faudra assurer des possibilités de stationnement (encourager aussi le vélo, ce qui est compatible avec le type d'activité). Le parking Gustave Gresse est déjà saturé.

La proximité avec la MJC est également un élément à retenir en terme de complémentarités, voire de collaborations futures.

La projection du bâtiment doit se faire sur le long terme, avec des matériaux durables, locaux et biosourcés, afin de favoriser une bonne qualité d'usage.

Les espaces seront pensés de manière à être **modulables et évolutifs** dans le temps.

Il est précisé également que la commune souhaite **valoriser l'existant et le patrimoine** que constitue ce bâtiment.

Objectifs de Villages Vivants

Villages Vivants est une entreprise sociale dont la mission vise à revitaliser les territoires ruraux notamment en menant des opérations immobilières permettant l'implantation d'entreprise de l'Économie sociale et solidaire. Les projets installés participent à la création d'emploi, le soutien aux filières locales, la création de lien social et plus globalement participent à l'attractivité du territoire.

Villages Vivants travaille pour le moment à l'échelle Auvergne Rhône Alpes, avec des projets d'accompagnement de collectivités et des opérations immobilières réalisées ou en cours dans la Drôme, l'Isère, la Loire, l'Ardèche, l'Ain,...

La structure s'est créée en 2017 à Crest et s'est d'abord installée à l'Usine vivante, puis dans les anciens locaux de la coopérative Solstice (au-dessus de archijoux à Crest). Ensuite, fin 2019, Villages Vivants a racheté et rénové une boutique vide de 100m² rue Archinard (en face de façon chocolat) et a installé ses bureaux.

Dans le cadre de son développement (augmentation de l'effectif), Villages Vivants souhaite s'installer dans un nouveau local.

Lors de sa recherche de nouveaux locaux, Villages Vivants a identifié l'école Saint Christophe à Aouste. La dynamique de la commune ainsi que la configuration de ce site ont conduit à imaginer un lieu propice au développement de Villages Vivants, à la cohabitation avec d'autres entreprises dynamiques du territoire, et la pleine réalisation de sa mission sociale de dynamisation des territoires ruraux : **projet de création d'un Tiers Lieu**, mixant des usages de bureau, et un lieu de rencontre (un restaurant voire un commerce).

- Pour le restaurant :

Circuit court, local, convivial, simple, frais, prix accessible proposant une programmation culturelle et évènementiel.

Dans le cas où Villages Vivants porte la totalité du projet, le type de restaurant devra respecter ses critères d'intervention (projet collectif, vocation sociale ...)

- pour les bureaux :

Le projet de pôle entreprise de l'ESS, un tiers lieu dédié aux entreprises scop, scic, ESUS (agrément entreprise sociale) et association, participera à attirer de nouvelles entreprises sur le territoire (sur le site ou bien sur d'autres lieux).

Un espace dédié à l'équipe de Villages Vivants, qui serait le siège social national, et l'antenne Auvergne Rhône Alpes : 15 personnes ; avec des bureaux individuels et partagés (avec 3 personnes maximum par espace)

+ Un espace dédié aux entreprises tertiaires de l'Économie sociale et solidaire pouvant accueillir 10 à 20 salariés qui pourra prendre la forme de bureaux de 3/4 personnes ou d'un open space (ou éventuellement un espace de coworking mais qui ne serait pas géré par Villages Vivants);

Éléments de programme

PROGRAMME	Nombre	Surfaces programme		Description
		mini.	maxi.	
RESTAURANT				
Salle du restaurant	1	50	50	
Sanitaires publics (PMR)	1	5	10	A localiser de manière à ce qu'ils soient facilement accessibles pour les clients à partir de la salle de restaurant / sanitaire PMR
Cuisine	1	30	35	La cuisine doit être suffisamment dimensionnée pour servir plus de couverts en période estivale avec la terrasse Elle doit être si possible en relation directe avec la salle de restaurant et l'espace réserve; un accès extérieur et de l'éclairage naturel sont souhaitables
Réserve-stock / bureau	1	20	30	L'espace réserve doit être facilement accessible depuis l'extérieur pour faciliter les livraisons; l'accès permettant l'approvisionnement doit être si possible distinct des accès clients
espace pour le personnel	1	8	10	Espace réservé au personnel : bureau + vestiaires et sanitaires Chaque vestiaire devra comporter des sanitaires avec toilettes, un lave-main à commande non manuelle et des armoires individuelles + une douche. Un sas avec la zone de production est à prévoir. NOTA : l'entreprise emploie moins de 20 salariés en équivalent temps plein. Elle n'est donc pas tenue par l'obligation de mise en conformité des vestiaires pour l'accueil de personnels handicapés.
Local entretien	1	3	3	
Local poubelles	1	0	7	Nécessité de disposer d'un local poubelles ou les déchets sont évacués quotidiennement dans des conteneurs extérieurs ?
Sous-total		116	145	
LOCAL COMMERCIAL				
Espace de vente	1	70	90	La fonction du local commercial n'est pas encore définie à ce jour. Les aménagements intérieurs seront à la charge du futur exploitant ?
Réserve / stock	1	30	45	
Bureau	1	10	10	
Sous-total		110	145	
BUREAUX (Villages Vivants)				
Bureaux individuels	2	20	20	bureau de 10 m ² pour 1 personne
Bureaux partagés - 2 personnes	2	24	40	bureau partagé de 12 à 20 m ² pour 2 personnes
Bureaux partagés - 3 personnes	3	54	90	bureau partagé de 18 à 30 m ² pour 3 personnes
Sous-total		98	150	
BUREAUX (autres)				
		70	140	pour 10 à 20 personnes en « open space » ou bureaux de 3 à 4 personnes
Sous-total		70	140	

ESPACES MUTUALISES				
Salle de réunion - 4 pers.	1 ou 2	8	24	1 ou 2 salles de 8 à 12 m ² / avec prises électriques et RJ45 / avec visio
Salle de réunion - 15 pers.	1	25	40	1 salle de 25 à 40 m ² / avec prises électriques et RJ45 / avec visio
Espaces séparés privatifs	1 à 2	3	6	Petit espace de 3m ² (alcôve, box téléphonique) avec tablette et chaise qui permet à une personne de s'isoler un moment pour téléphoner ou visio par exemple
Cuisine - coin repas	1	10	20	coin cuisine avec frigo, micro_onde, espace café + cuisson) / espace destiné à la prise des repas ou à localiser à proximité de la salle de réunion et de l'espace extérieur ?
Espace de repos	1	12	12	
Espace de convivialité	1	0	0	
sanitaires		10	15	prévoir une douche dans les sanitaires
Local ménage	1	3	3	
Local stockage	1	3	3	pour les fournitures
Local technique / chaufferie	1	10	10	surface à déterminer en fonction des équipements techniques
Local serveur info	1	3	3	local avec température et ventilation contrôlées
Coin photocopieur	1	0	0	à prévoir dans une circulation ou dans l'espace détente ?
Local vélo	1	0	0	règlement PLU : 2 places pour 50 m ² (commerces et services) + prévoir des places pour les bureaux prévoir un local ou abri vélo
Sous-total		87	136	

CIRCULATIONS couvertes				
Sous-total				

ESPACES EXTERIEURS				
terrasse restaurant / espace partagé				
terrasses bureaux				espace de détente et pour la prise des repas
terrasse couverte bureaux dans jardin				
jardin				
ruelle intérieure ouverte				
Sous-total		0	0	

Récapitulatif - surfaces locaux dans le bâtiment	Surfaces programme	
	mini.	maxi.
RESTAURANT	116	145
LOCAL COMMERCIAL	110	145
BUREAUX (Villages Vivants)	98	150
BUREAUX (autres)	70	140
ESPACES MUTUALISES	87	136
CIRCULATIONS couvertes et hall d'accueil (environ 20%)	95	145
Total des surfaces utiles	576	861

Pour rappel :
Surface totale du bâtiment existant :
376 m² + les annexes

> Eléments de programme

Les enjeux de qualité architecturale et environnementale

La commune souhaite valoriser l'existant et le patrimoine que constitue ce bâtiment. La démarche de Villages Vivants s'inscrit également dans ce sens.

La projection du bâtiment doit se faire sur le long terme : les matériaux utilisés pour la réhabilitation seront un maximum locaux et bio-sourcés voire issus de la filière du réemploi, afin de favoriser une bonne qualité d'usage.

La conception s'attachera à utiliser au maximum l'éclairage naturel. L'isolation thermique devra être performante (-> voir si un label est visé) et la maintenance des équipements aisée.

Les coûts d'investissement seront privilégiés aux coûts de fonctionnement (notion de coût global importante)

Idéalement ou dans la mesure du possible, les espaces seront pensés de manière à être modulables et évolutifs dans le temps.

La question de la réversibilité des usages du lieu est à prendre en compte.

Autres enjeux et questionnements

> réglementation

Réglementation pour les locaux commerciaux et les bureaux à l'étage : ERP, incendie...

> Stationnement (réglementation)

- voir les obligations en terme de stationnement dans le règlement du PLU en fonction du type d'usage

- il existe un parking en face, à optimiser. En cas d'activité de restauration par exemple, certaines places pourraient basculer en zone bleue

- Il est remarqué que la sociologie type des tiers lieux dans la vallée se déplace beaucoup à vélo : un local à vélo (ou espace abrité) est à prévoir

> Accès et flux

- l'accès au jardin à l'arrière du bâtiment ne peut se faire qu'en traversant le bâtiment depuis la rue

- des accès indépendants pour le restaurant et/ou commerce et les bureaux sont à trouver, en lien direct avec les espaces extérieurs

- quelle visibilité depuis la rue pour le restaurant et le commerce ?

- les flux à travers le bâtiment sont un des gros enjeux de la réussite d'un projet de Tiers Lieu : penser les espaces de travail avec un bon équilibre entre autonomie et liens/partages entre les occupants

- favoriser les échanges entre les personnes grâce aux lieux de convivialités et aux flux bien pensés

- un accès pour travaux ultérieurs (notamment à l'arrière du bâtiment) devra être réfléchi

> Extensions et valorisation des espaces extérieurs

- quelle surface d'extension et où ? à quel niveau (en rez-de-jardin, en étage) ?, tout en valorisant l'existant et le patrimoine que constitue ce bâtiment.

- gestion des travaux dans un site contraint : prévoir un passage assez large à travers le bâtiment ? négocier un droit de passage provisoire avec les voisins pour accéder par l'arrière?

- prévoir des espaces modulables et évolutifs dans le temps / anticiper un développement potentiel futur du restaurant ou du local commercial ?

- modularité des locaux et saisonnalité

- privilégier les espaces partagés côté jardin

- comment utiliser le jardin à l'arrière qui a un grand potentiel mais un accès uniquement par le bâtiment : modules de bureaux installés dans le jardin ? Extension saisonnière pour le restaurant style guinguette ? Jardins partagés, potagers pour le restaurant (idée de filière courte) ?

Une attention particulière devra être accordée au traitement de l'espace extérieur afin de le valoriser dans son ensemble.

Le jardin et/ou la cour devront pouvoir être accessibles aux espaces «grands publics» et aux bureaux, en veillant à la séparation des différents usages.

Les grands principes des scénarios

Le stationnement

Le ténement ne permet pas d'accueillir du stationnement pour les véhicules tel qu'il est réglementé dans le PLU de la commune mais il sera aménagé un local pour les vélos.

L'idée d'accueillir de l'hôtellerie dans ce bâtiment ne pourra pas se concrétiser avec le règlement du PLU actuel concernant le stationnement mais à savoir qu'il pourrait y avoir un restaurant / accueil en rez-de-chaussée et une quinzaine de chambres répartis sur les 2 étages.

Les accès et flux

Création d'une «ruelle centrale», en partie ouverte et en partie couverte, assez large (dimensionnée à 3 UP) pour en faire un espace agréable. C'est l'axe traversant qui va depuis la rue jusqu'au jardin et qui a été recentré par rapport au passage existant.

Cette ruelle dessert au rez-de-chaussée des espaces recevant du public (restaurant, commerce, services, bureaux et /ou salles de réunion) et conduit à la circulation verticale (qui dessert les étages) et au jardin.

Les surfaces de circulation des scénarios sont importantes mais elles sont considérées comme des espaces de rencontre et d'échanges.

Cet accès central assez large pourra aussi faciliter d'éventuels travaux ultérieurs.

La nécessité ou l'utilité d'installer un ascenseur sera à confirmer en phase projet ; il pourra être localisé à l'arrière du bâtiment permettra de desservir et de rendre accessible aux PMR tous les niveaux.

La réponse au programme

> Pour répondre au programme restaurant et/ou local commercial et bureaux (surfaces envisagées entre 576 et 861 m²), il sera nécessaire de créer une extension au sud sur un niveau (scénarios 1 et 2) et une extension au nord sur 2 niveaux (scénarios 1, 2 et 3).

Le traitement de ces extensions devra faciliter la mise en œuvre du chantier, valoriser le bâtiment et répondre à de enjeux environnementaux en utilisant des matériaux tels que le bois (voir images de références).

L'extension côté rue sera uniquement en rez-de-chaussée ce qui ne modifiera pas la perception actuelle depuis l'espace public, la cour étant fermée par un mur.

Les dimensions des extensions sont maximales, pour avoir assez de lumière dans l'ensemble des locaux.

> Le jardin sera valorisé et utilisé : aménagement d'une terrasse qui profitera pleinement au restaurant mais aussi aux autres occupants des lieux ; campement co-working / espace de convivialité ou guinguette installé dans le jardin dans des containers, module algéco ou en ossature bois ; et autres espaces de convivialité type pétanque, espace barbecue, potager partagé ...

> la réversibilité des usages du lieu est prise en compte du fait qu'il n'y ait quasi pas de murs porteurs intérieurs mais plutôt des systèmes de cloisons facilement modifiables; les niveaux peuvent être indépendants ainsi que les locaux en rez-de-chaussée de part et d'autre de la «ruelle intérieure».

Scénario 1 : restaurant, commerce et bureaux

Plan rez-de-chaussée

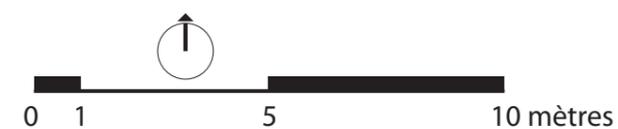


Plan niveau R+1



- ESPACE MUTUALISE
- CO-WORKING
- DEGAGEMENTS
- VILLAGES VIVANTS
- EXTENSION
- transparence

Plan niveau R+2



Avantages du scénario 1

- Présence en rez-de-chaussée d'un restaurant et d'un local commercial (commerce de bouche, traiteur, bar à vin ou autre), deux activités porteuses de flux ; et les bureaux se situent aux étages
- Visibilité depuis la rue sur le restaurant (sa cuisine) et le local commercial
- Interdépendance et complémentarité des deux entités (restaurant et local commercial) au rez-de-chaussée
- Création d'une «ruelle» commerçante, allant de la rue jusqu'au jardin
- Visibilité et clarté des accès depuis la voirie publique
- Distribution de l'ensemble des différentes entités depuis la ruelle centrale
- Extension contenu entre le bâti existant
- Silhouette architecturale côté rue identique à l'existant
- Accès facile à la chaufferie
- Local de stockage du commerce optimisé avec la création d'une mezzanine
- Mixité des activités et structures aux étages (les bureaux de Villages Vivants se situent au R+1 et R+2 comme les autres bureaux)
- Coin-cuisine en lien direct avec terrasse, salle de réunion et espace de repos pour y déjeuner
- Terrasses au niveau R+1 en lien direct avec l'espace cuisine / coin repas, la salle de repos et la grande salle de réunion
- Relation forte de l'activité de restauration avec le jardin; valorisation du potentiel du terrain à l'arrière
- Confort d'usage des bureaux co-working en extérieur / structure légère

Inconvénients du scénario 1

- La surface totale du local commercial est légèrement inférieure à la surface du programme : possibilité de mutualiser le bureau avec le restaurant ? Ou bureau à l'étage ?
- Les réserves sont éloignées de l'accès par la rue
- L'aménagement du local commercial peut être difficile pour certaines activités au vu de sa configuration
- Le local vélo se situe dans le jardin ce qui est moins fonctionnel mais plus sécurisé

Surfaces du scénario 1

PROGRAMME	Surfaces programme		Surfaces scénario	Localisation
	mini.	maxi.		
RESTAURANT				rez-de-chaussée
Salle du restaurant	50	50	52	
Sanitaires publics (PMR)	5	10	5	
Cuisine	30	35	32	
Réserve-stock / bureau espace pour le personnel	20	30	31	
Local entretien	8	10	5	
Local entretien	3	3	3	
Local poubelles	0	7	0	
Sous-total	116	145	128	
LOCAL COMMERCIAL				rez-de-chaussée
Espace de vente	70	90	61	
Réserve / stock	30	45	32	rdc + mezzanine
Bureau	10	10	0	à l'étage ?
Sous-total	110	145	93	
BUREAUX (Villages Vivants)				R+1 / R+2
Bureaux individuels x 2	20	20	22	
Bureaux partagés - 2 pers. x 2	24	40	27	
Bureaux partagés - 3 pers. x 3	54	90	53	
			23	
Sous-total	98	150	125	
BUREAUX (autres)				rdc / R+1 / R+2
	70	140	53	jardin
			48	
Sous-total	70	140	101	

ESPACES MUTUALISES				
Salle de réunion - 4 pers.	8	24	14	R+2
Salle de réunion - 15 pers.	25	40	24	R+1
Espaces séparés privatifs	3	6	3	R+2
Cuisine - coin repas	10	20	12	R+1
Espace de repos	12	12	12	R+1
Espace de convivialité	0	0	0	dans le jardin ?
sanitaires	10	15	10	R+1 et R+2
Local ménage	3	3	2	R+1
Local stockage	3	3	6	R+1 et R+2
Local technique / chaufferie	10	10	6	rez-de-chaussée
Local serveur info	3	3	2	R+1
Coin photocopieur	0	0	0	dans circulation
Local vélo	0	0	9	côté jardin
Sous-total	87	136	100	

CIRCULATIONS couvertes				
Sous-total			128	

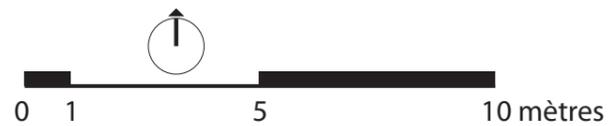
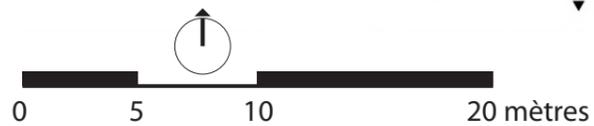
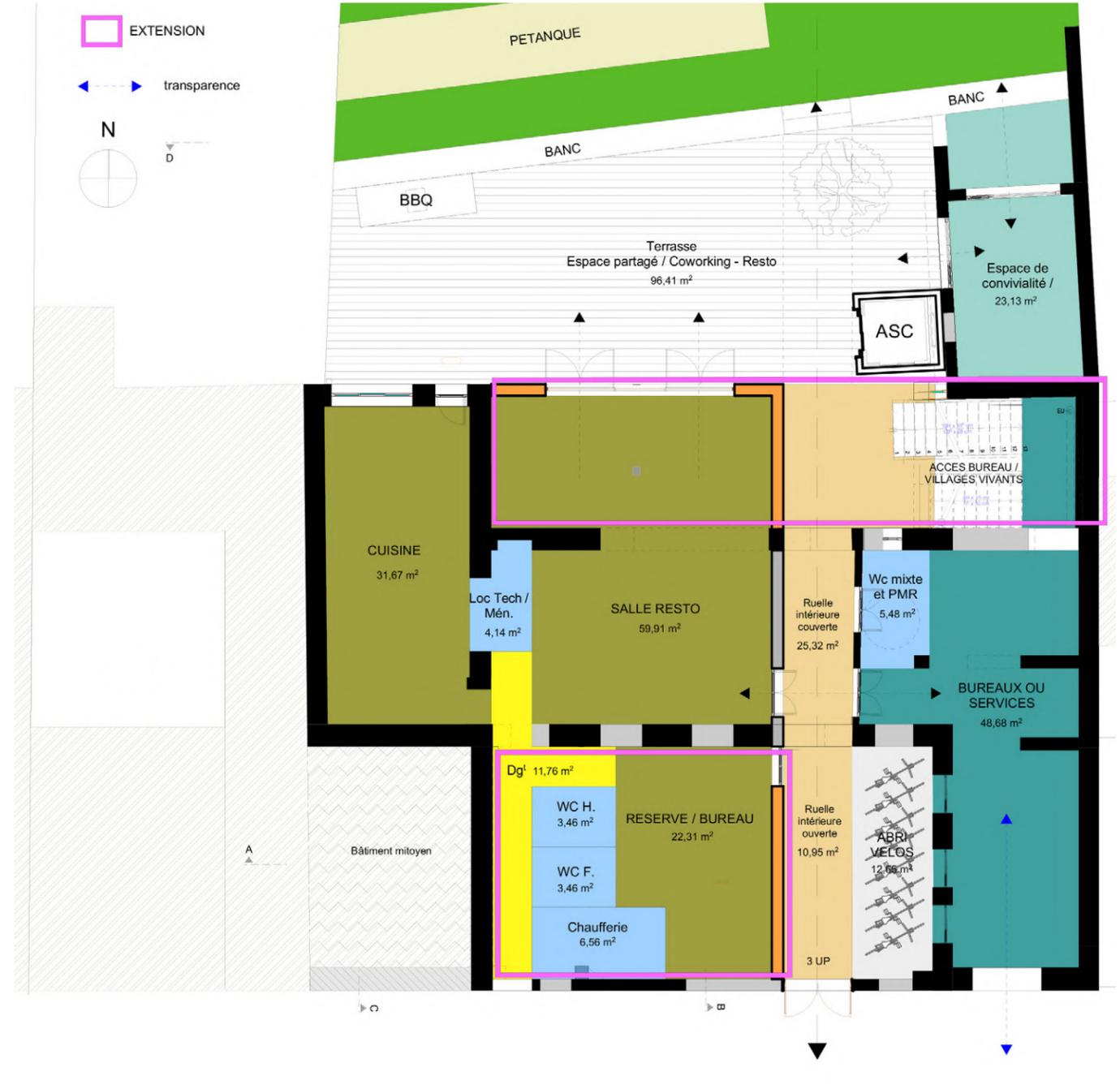
ESPACES EXTERIEURS				
terrasse restaurant / espace partagé			96	rez-de-jardin
terrasses bureaux			59	R+1
terrasse couverte bureaux dans jardin			20	jardin
ruelle intérieure ouverte			11	
Sous-total (sans le jardin)	0	0	186	

Récapitulatif - surfaces locaux dans le bâtiment	Surfaces programme		Surfaces scénario
	mini.	maxi.	
RESTAURANT	116	145	128
LOCAL COMMERCIAL	110	145	93
BUREAUX (Villages Vivants)	98	150	125
BUREAUX (autres)	70	140	53
ESPACES MUTUALISES	87	136	100
CIRCULATIONS couvertes et hall d'accueil (environ 20%)	95	145	128
Total des surfaces utiles	576	861	627

Récapitulatif - surfaces locaux dans le jardin		Surfaces scénario
BUREAUX (autres)		48

Scénario 2 : restaurant et bureaux /services

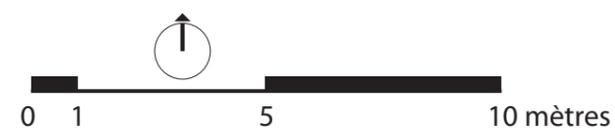
Plan rez-de-chaussée



Plan niveau R+1



Plan niveau R+2



Avantages du scénario 2

- Présence en rez-de-chaussée d'un restaurant et de bureaux et/ou services et/ou salles de réunion pour accueillir du public et des PMR

(A noter que le restaurant peut aussi disposer d'une surface plus importante si nécessaire, en supprimant une partie des locaux de bureaux et/ou services en rez-de-chaussée)

- Création d'une ruelle centrale / Distribution de l'ensemble des différentes entités depuis la ruelle centrale
- Visibilité et clarté des accès depuis la voirie publique
- Extension contenu entre le bâti existant
- Silhouette architecturale côté rue identique à l'existant
- accès facilité à la réserve et à la chaufferie
- Mixité des activités et structures aux étages (les bureaux de Villages vivants se situent au R+1 et R+2 comme les autres bureaux)
- Coin-cuisine en lien direct avec terrasse, salle de réunion et espace de repos pour y déjeuner
- Terrasses au niveau R+1 en lien direct avec l'espace cuisine / coin repas et la grande salle de réunion
- Espace de convivialité en rez-de-jardin en lien direct avec la grande terrasse (qui peut aussi avoir un coin cuisine si nécessaire)
- Relation forte de l'activité de restauration avec le jardin, notamment avec l'ouverture de la cuisine sur l'extérieur l'été
- Confort d'usage des bureaux co-working en extérieur / structure légère
- Local vélos côté sud avec accès direct depuis la rue

Inconvénients du scénario 2

- Pas de local commercial
- Pas de visibilité sur le restaurant depuis la rue

Surfaces du scénario 2

PROGRAMME	Surfaces programme		Surfaces scénario	Localisation
	mini.	maxi.		
RESTAURANT				rez-de-chaussée
Salle du restaurant	50	50	60	
Sanitaires publics (PMR)	5	10	5	
Cuisine	30	35	32	
Réserve-stock	20	30	22	
espace pour le personnel	8	10	7	
Local entretien	3	3	4	
Local poubelles	0	7	0	
Sous-total	116	145	130	
LOCAL COMMERCIAL				
Espace de vente	70	90	0	
Réserve / stock	30	45	0	
Bureau	10	10	0	
Sous-total	110	145	0	
BUREAUX (Villages Vivants)				R+1 / R+2
Bureaux individuels x 2	20	20	22	
Bureaux partagés - 2 pers. x 2	24	40	27	
Bureaux partagés - 3 pers. x 3	54	90	53	
			23	
Sous-total	98	150	125	
BUREAUX (autres)				rdc / R+1 / R+2
	70	140	101	
			48	jardin
Sous-total	70	140	149	

ESPACES MUTUALISES				
Salle de réunion - 4 pers.	8	24	14	R+2
Salle de réunion - 15 pers.	25	40	24	R+1
Espaces séparés privatifs	3	6	3	R+2
Cuisine - coin repas	10	20	12	R+1
Espace de repos	12	12	12	R+1
Espace de convivialité	0	0	23	rez-de-jardin
sanitaires	10	15	10	R+1 et R+2
Local ménage	3	3	2	R+1
Local stockage	3	3	6	R+1 et R+2
Local technique / chaufferie	10	10	7	rez-de-chaussée
Local serveur info	3	3	2	R+1
Coin photocopieur	0	0	0	dans circulation
Local vélo	0	0	12	rez-de-chaussée
Sous-total	87	136	127	

CIRCULATIONS couvertes				
Sous-total			128	

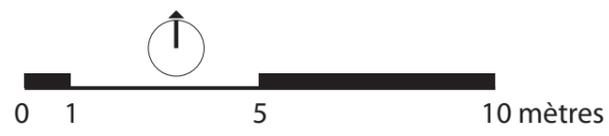
ESPACES EXTERIEURS				
terrasse restaurant / espace partagé			96	rez-de-jardin
terrasses bureaux			46	R+1
terrasse couverte bureaux dans jardin			20	jardin
ruelle intérieure ouverte			11	
Sous-total (sans le jardin)	0	0	173	

Récapitulatif - surfaces locaux dans le bâtiment	Surfaces programme		Surfaces scénario
	mini.	maxi.	
RESTAURANT	116	145	130
LOCAL COMMERCIAL	110	145	0
BUREAUX (Villages Vivants)	98	150	125
BUREAUX (autres)	70	140	101
ESPACES MUTUALISES	87	136	127
CIRCULATIONS couvertes et hall d'accueil (environ 20%)	95	145	128
Total des surfaces utiles	576	861	611

Récapitulatif - surfaces locaux dans le jardin		Surfaces scénario
BUREAUX (autres)		48

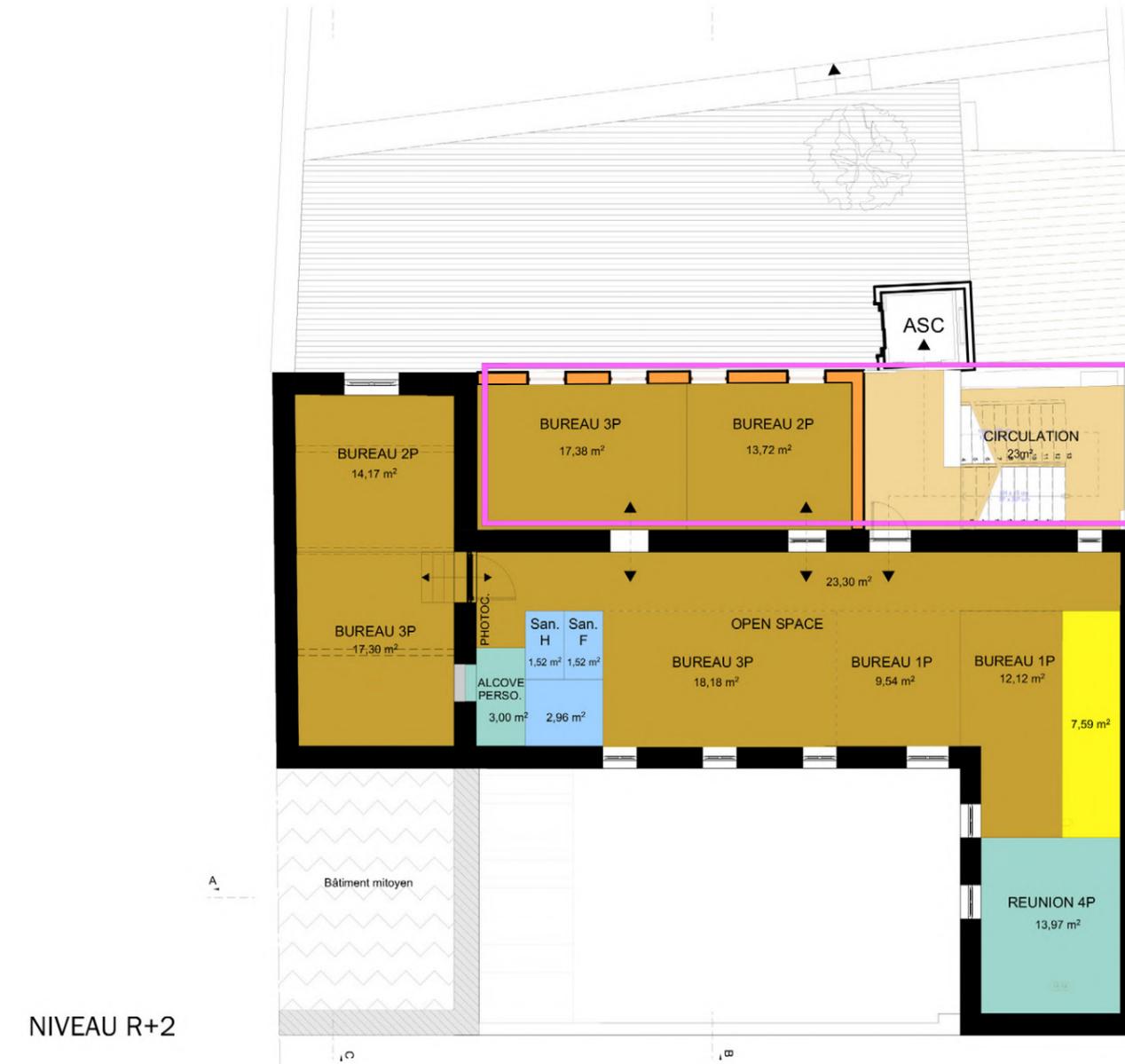
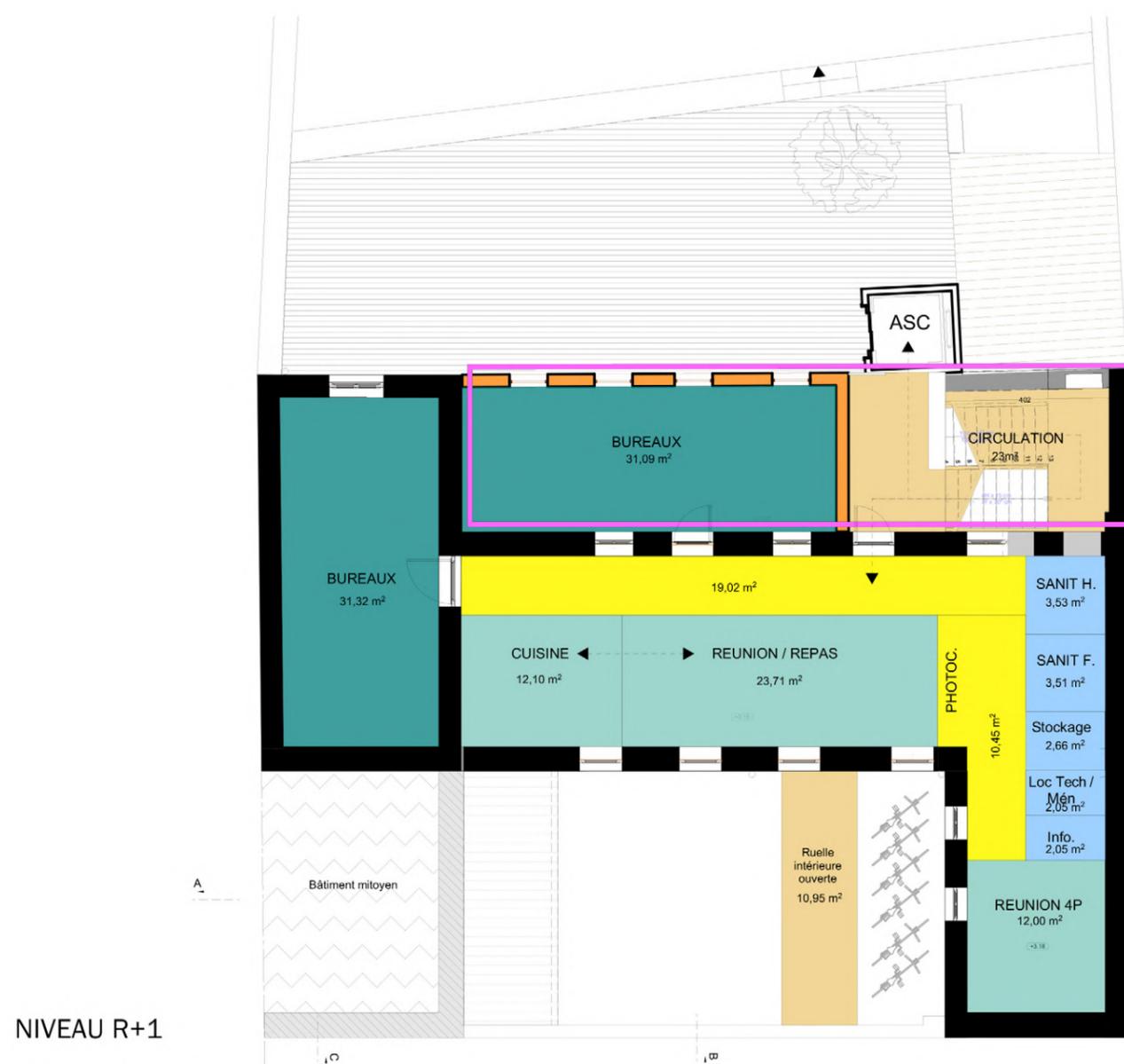
Scénario 3 : commerce et bureaux /services

Plan rez-de-chaussée

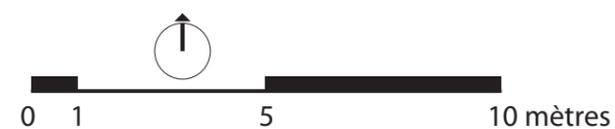


Plan niveau R+1

Plan niveau R+2



- ESPACE MUTUALISE
- CO-WORKING
- EXTENSION
- DEGAGEMENTS
- VILLAGES VIVANTS
- transparence



Avantages du scénario 3

- Présence en rez-de-chaussée d'un local commercial (commerce de bouche ou autre) et bureaux et/ou services et/ou salles de réunion pour accueillir du public et des PMR

(A noter qu'il pourrait y avoir si besoin un deuxième commerce à la place des locaux de bureaux et/ou services en rez-de-chaussée)

- Pas d'extension au sud ce qui permet d'avoir une cour et plus de lumière dans les locaux du rez-de-chaussée, et favorisant l'activité de commerce facilement accessible depuis la voirie publique

- Moins de surface à construire

- accès facile à la chaufferie

- Tous les bureaux sont dans le bâtiment principal

- Mixité des activités aux différents étages mais pas des bureaux des différents structures (les bureaux de Villages Vivants sont tous au niveau R+2 et les autres au niveau R+1)

- Coin-cuisine en lien direct la salle de réunion pour y déjeuner

- Espace de convivialité au rez-de-chaussée ouvert sur la grande terrasse et le jardin (qui peut aussi avoir un coin cuisine si nécessaire)

- Activité de guinguette ouverte sur le parc en structure légère

- Local vélos côté sud (à droite ou à gauche sous le préau) avec accès direct depuis la rue

Inconvénients du scénario 3

- Pas de restaurant qui valorise le potentiel du jardin

- La surface totale du local commercial est légèrement inférieure à la surface du programme : possibilité de mettre le bureau à l'étage ? Un local réserve dans la cour au sud ?

- Pas de terrasses aux étages

Surfaces du scénario 3

PROGRAMME	Surfaces programme		Surfaces scénario	Localisation
	mini.	maxi.		
RESTAURANT				
Salle du restaurant	50	50	0	
Sanitaires publics (PMR)	5	10	0	
Cuisine	30	35	0	
Réserve-stock	20	30	0	
espace pour le personnel	8	10	0	
Local entretien	3	3	0	
Local poubelles	0	7	0	
Sous-total	116	145	0	
LOCAL COMMERCIAL				rez-de-chaussée
Espace de vente	70	90	81	
Réserve / stock	30	45	17	
Sanitaires (PMR)	0	0	5	
Bureau	10	10	0	à l'étage ?
Sous-total	110	145	103	
BUREAUX (Villages Vivants)				R+2
Bureaux individuels x 2	20	20	22	
Bureaux partagés - 2 pers. x 2	24	40	28	
Bureaux partagés - 3 pers. x 3	54	90	53	
	0	0	23	
Sous-total	98	150	126	
BUREAUX (autres)				rdc / R+1
	70	140	104	
Sous-total	70	140	104	

ESPACES MUTUALISES				
Salle de réunion - 4 pers. (2 salles)	8	24	26	R+1 et R+2
Salle de réunion - 15 pers.	25	40	24	R+1
Espaces séparés privatifs	3	6	3	R+2
Cuisine - coin repas	10	20	12	R+1
Espace de convivialité/ repos	12	12	23	rez-de-jardin
sanitaires	10	15	10	R+1 et R+2
Local ménage	3	3	2	R+1
Local stockage	3	3	6	R+1 et R+2
Local technique / chaufferie	10	10	6	RDC
Local serveur info	3	3	2	R+1
Coin photocopieur	0	0	0	dans circulation
Local vélo	0	0	13	RDC
Sous-total	87	136	127	

CIRCULATIONS couvertes				
Sous-total			117	

ESPACES EXTERIEURS				
terrasse restaurant / espace partagé			96	rez-de-jardin
terrasses bureaux			13	R+1
terrasse couverte guinguette			39	jardin
cour intérieure au sud			32	
préau au sud			14	
ruelle intérieure ouverte			11	
Sous-total (sans le jardin)	0	0	205	

Récapitulatif - surfaces	Surfaces programme		Surfaces scénario
	mini.	maxi.	
RESTAURANT	116	145	0
LOCAL COMMERCIAL	110	145	103
BUREAUX (Villages Vivants)	98	150	126
BUREAUX (autres)	70	140	104
ESPACES MUTUALISES	87	136	127
CIRCULATIONS couvertes et hall entrée (environ 20%)	95	145	117
Total des surfaces utiles	576	861	577

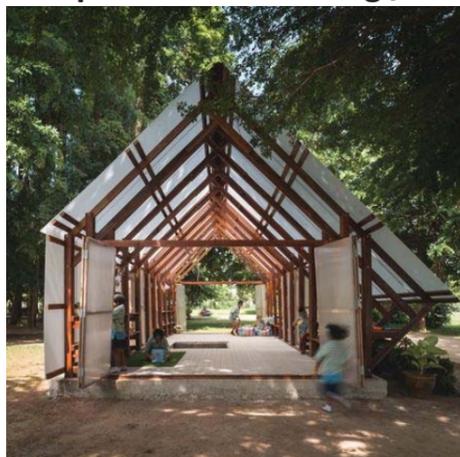
Récapitulatif - surfaces locaux dans le jardin		Surfaces scénario
Guinguette		36

Quelques références en rapport avec le projet

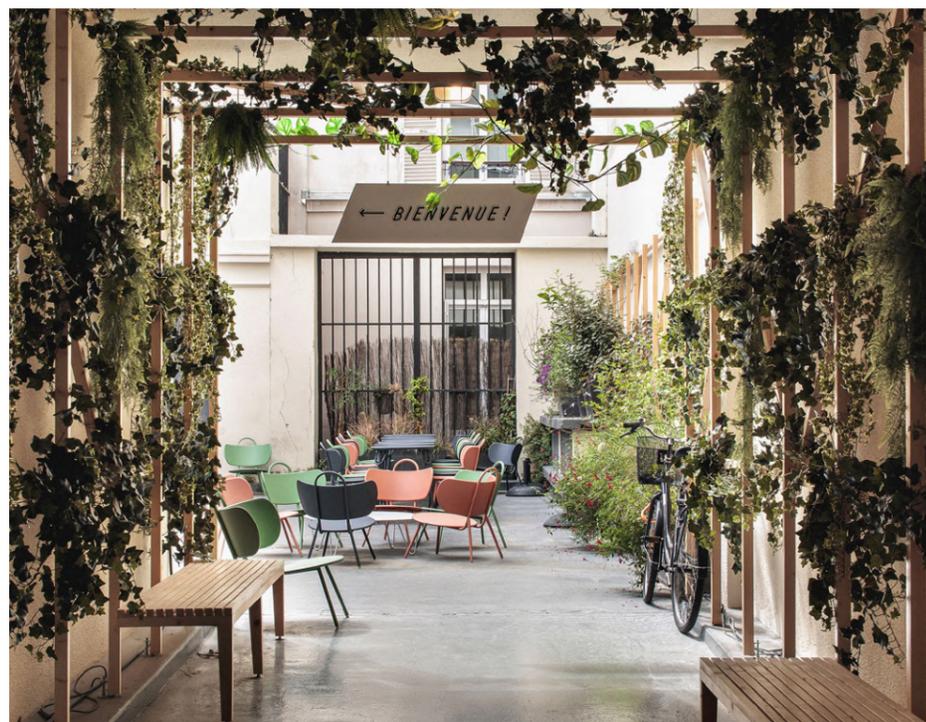
Extension ossature-bois



Campement co-working / Micro-architecture



La «ruelle»



Ambiances intérieures

Ambiance dans le jardin



- L A
D R O
M E -

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Drôme

44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 Valence Cedex | Accueil du public : place Jean Collombet

04 75 79 04 03 - caue@dromenet.org

 caue.dromenet.org